

DENUMIRE PROIECT :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
IN VEDEREA PARCELARII TERENURILOR,
REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A
CIRCULATIILOR IN ZONA SI A REGIMULUI MAXIM DE
INALTIME, PENTRU CONSTRUIREA UNOR IMOBILE CU
DESTINATIA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI
SERVICII/COMERT**

*T11, P1,2,3,4, Sat Breasta, Com. Breasta, Jud. Dolj,
Nr. Cad. 30277 si 32573*

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR:	RADOI LAVINIA MIRELA si S.C. TRANSLAV S.R.L. prin reprezentant RADOI LAVINIA MIRELA
SEDIUL/DOMICILIUL:	Aleea 1 Constantin Argetoianu, Nr. 28B, Sat Breasta, Com. Breasta, Jud. Dolj
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
Nr. Proiect :	6/2023
Faza :	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) si R.L.U. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) AFERENT P.U.Z.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

- **MEMORIU GENERAL**

- **PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL DE URBANISM ZONAL**

- **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

II. PIESE DESENATE

- 1. Incadrare in teritoriu – Conf. P.U.G. Breasta H.C.L. Nr. 462/2019 – scara 1:5000
- 1a. Incadrare in localitate pe suport aerofotografic
- 2. Situatie existenta – scara 1:1000
- 3 .Reglementari urbanistice – Zonificare functionala – scara 1:1000
- 3a. Profile caracteristice ale strazilor
- 4 .Reglementari echipare retele edilitare – scara 1:1000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor si circulatia terenurilor – situatie existenta – scara 1:1000
- 6. Proprietatea asupra terenurilor – situatie propusa – scara 1:1000
- 7. Propunere ilustrare urbanistica – scara 1:1000

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII TERENURILOR, REGLEMENTAREA INDICILOR URBANISTICI, A CIRCULATIILOR IN ZONA SI A REGIMULUI MAXIM DE INALTIME, PENTRU CONSTRUIREA UNOR IMOBILE CU DESTINATIA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SERVICII/COMERT**
- Adresa: T11, P1,2,3,4, Sat Breasta, Com. Breasta, Jud. Dolj, Nr. Cad. 30277 si 32573
- Beneficiar: **RADOI LAVINIA MIRELA si S.C. TRANSLAV S.R.L. prin reprezentant RADOI LAVINIA MIRELA**
- Sediul/Domiciliul: Aleea 1 Constantin Argetoianu, Nr. 28B, Sat Breasta, Com. Breasta, Jud. Dolj
- Proiectant general: S.C. TOSHI AM STUDIO S.R.L.
- Data elaborării: 2023

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prin prezenta documentatie de urbanism P.U.Z. se propune parcelarea celor doua terenuri cu Nr. Cad. 30277 – S = 10.002,00 m² si Nr. Cad. 32573 – S = 10.000,00 m², in suprafata totala de 20.002,00 m² si a celor trei terenuri incluse in zona studiata cu suprafata totala de 10.560,00 m² (Nr. Cad. 32574 – S=5.000,00 m², Nr. Cad. 32857 – S=5.341,00 m², Nr. Cad. 32854 – S=219,00 m²), unde rezulta, cu reglementarea acestora din punct de vedere functional, a indicilor urbanistici, a regimului de inaltime, a circulatiilor in zona, transformandu-le in doua zone functionale, si anume: zona mixta – locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+3+M - R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 15.00 m si R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 18.00 m si zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2 - R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 10.00 m si R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 13.00 m.

In urma parcelarii propuse a celor doua terenuri cu suprafata totala de 20.002,00 m² si a celor trei terenuri incluse in zona studiata cu suprafata totala de 10.560,00 m² (Nr. Cad. 32574 – S=5.000,00 m², Nr. Cad. 32857 – S=5.341,00 m², Nr. Cad. 32854 – S=219,00 m²), vor rezulta 52 loturi, din care 4 loturi pentru construirea de imobile cu destinatie mixta de locuinte colective, servicii si comert, si restul 48 loturi pentru construirea de imobile cu destinatia de locuinte unifamiliale.

Cele doua terenuri cu Nr. Cad. 30277 – S = 10.002,00 m² si Nr. Cad. 32573 – S = 10.000,00 m², in suprafata totala de 20.002,00 m² si a celor trei terenuri incluse in zona studiata cu suprafata totala de 10.560,00 m² (Nr. Cad. 32574 – S=5.000,00 m², Nr. Cad. 32857 – S=5.341,00 m², Nr. Cad. 32854 – S=219,00 m²), sunt situate conform P.U.G. Breasta H.C.L. Nr. 462/2019 in zona multifunctionala – locuinte, institutii si servicii publice compatibile cu zona de locuit cu P.O.T. MAX. = 40.00%, C.U.T. MAX. = 1.60, si regim maxim de inaltime P+1/2+M.

In cadrul Planului Urbanistic Zonal se propun urmatoarele obiective principale :

- Parcelarea celor cinci terenuri;
- Modificarea zonei functionale;
- Organizarea structurii funcționale și a cadrului arhitectural-urbanistic;
- Reglementarea indicilor urbanistici (regim de aliniere, retrageri fata de limitele laterale, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.)
- Asigurarea echiparii edilitare a zonei;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de construire pentru toate interventțiile din zona.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentatiilor de urbanism intocmite anterior documentatiei de fata, este urmatoarea:

- Planul Urbanistic General al Comunei Breasta H.C.L. Nr. 462/2019;
- Ridicări topo în zonasi masuratori vizate O.C.P.I.;

Alte surse de informații utilizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Certificat de Urbanism Nr. 19/02.05.2023;
- Regiile autonome detinatoare ale retelelor edilitare;
- Studiu aerofotografic – sursa Google Maps;
- Vizita pe teren;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Cele doua terenuri cu suprafata totala de 20.002,00 m²(Nr. Cad. 30277 – S = 10.002,00 m² si Nr. Cad. 32573 – S = 10.000,00 m²) ce au generat documentatia P.U.Z. cu proprietari RADOI LAVINIA MIRELA si S.C. TRANSLAV S.R.L. prin reprezentant RADOI LAVINIA MIRELA, si a celor trei terenuri incluse in zona studiata cu suprafata totala de 10.560,00 m² (Nr. Cad. 32574 – S=5.000,00 m², Nr. Cad. 32857 – S=5.341,00 m², Nr. Cad. 32854 – S=219,00 m²), cu proprietar S.C. TRANSLAV S.R.L. prin reprezentant RADOI LAVINIA MIRELA , se afla in partea de Est a Comunei Breasta.

Pe intreaga suprafata de 29.741,26 m²(suprafata totala propusa pentru parcelare) nu exista fond construit.

Prin prezenta documentatie de urbanism, se propune parcelarea celor doua terenuri cu suprafata totala de 20.002,00 m² (Nr. Cad. 30277 – S = 10.002,00 m² si Nr. Cad. 32573 – S = 10.000,00 m²) si a celor trei terenuri incluse in zona studiata cu suprafata totala de 10.560,00 m² (Nr. Cad. 32574 – S=5.000,00 m², Nr. Cad. 32857 – S=5.341,00 m², Nr. Cad. 32854 – S=219,00 m²), ce alcatuiesc in total o suprafata de 30.562,00 m², reglementarea zonala, a indicilor urbanistici si a regimului maxim de inaltime.

Suprafața zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal este de 3.48 Ha (34.806,04m²) și este delimitată zonal astfel:

- la Nord – terenuri libere de constructii – zona de locuinte;
- la Sud – zona de padure – Nr. Cad. 31181;
- la Est – terenuri libere de constructii – Nr. Cad. 32856 – zona multifunctionala – locuinte institutii si servicii publice compatibile cu zona de locuit;
- la Vest – terenuri libere de constructii – Nr. Cad. 30429 – zona multifunctionala – locuinte institutii si servicii publice compatibile cu zona de locuit;

Cele doua terenuri cu suprafata totala de 20.002,00 m² ce au generat documentatia P.U.Z. au urmatoarele vecinatati:

- pe lungimea de aprox. 80.00 ml in partea de Nord – domeniu public – Drum acces;
- pe lungimea de aprox. 79.68 ml in partea de Sud – domeniu public – Drum Judetean 606;
- pe lungimea de aprox. 256.64 ml in partea de Est – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 32574 – teren liber de constructii – cu proprietar S.C. TRANSLAV S.R.L. prin reprezentant RADOI LAVINIA MIRELA;
- pe lungimea de aprox. 244.61 ml in partea de Vest – teren proprietate privata cu Nr. Cad. 30429 – teren liber de constructii;

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

In ceea ce priveste dezvoltarea, specificam faptul ca pe terenurile ce au generat documentatia P.U.Z. (Nr. Cad. 30277 – S = 10.002,00 m² si Nr. Cad. 32573 – S = 10.000,00 m²) cat si a celor trei terenuri incluse in zona

studiata cu suprafata totala de 10.560,00 m² (Nr. Cad. 32574 – S=5.000,00 m², Nr. Cad. 32857 – S=5.341,00 m², Nr. Cad. 32854 – S=219,00 m²) se doreste realizarea a doua alei de acces si parcelarea celor cinci terenuri cu suprafata totala de 30.562,00m², rezultand astfel 52 de loturi. De asemenea, se doreste modificarea zonei functionale, reglementarea indicilor urbanistici si a regimului maxim de inaltime.

Reglementarea zonei va aduce o serie de facilitati in zona ce va ajuta la o dezvoltare armonioasa in zona studiata prin P.U.Z. cat si in vecinatatea acesteia.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiata se situeaza in partea de Est a Comunei Breasta.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Relief**

Teritoriul comunei Breasta este dispus in zona sudica a podisului Getic, in Campia Colinara a Balacitei, localizata la Vest de Jiu. Relieful apare sub forma de campuri prelungi si largi intre manunchiurile de vai tributare Jiului, care sunt orientate in directia NV-SE si Vest-Est.

Partea de Nord-Est a teritoriului este strabatuta de paraul Rasnic, afluent al Jiului, iar, in partea centrala, de paraul Breasta, afluent al Rasnicului. Albiile acestora sunt in general largi si inalte, oferind conditii favorabile dezvoltarii localitatilor din jur. Pe vaile mai largi apar luncile si terasele inferioare aluvionare alcatuite din depozite de pietrisuri si nisipuri.

- **Clima**

Din punct de vedere climatic, comuna se incadreaza intr-o zona cu climat temperat-continental, caracterizat printr-o temperatura medie anuala de cca. 10' C, o temperatura maxima absoluta de 40' C si o temperatura minima de -30' C. Primul inghet apare dupa 25 octombrie, iar ultimul in prima decada a lunii aprilie, intervalul de timp fara inghet fiind astfel de 200 de zile pe an. Cantitatea medie de precipitatii este de 600 mm/an. Vanturile dominante au directia Est-Vest, schimbarile generale ale atmosferei de la un anotimp la altul fiind clar reflectate de modificarile frecventei vanturilor pe anumite directii. Astfel, si la Craiova, frecventa vanturilor dinspre Vest este mai mare in prima jumătate a anului, fiind de cca 21%, mai ales primavara, si de aproximativ 15% in a doua jumătate a anului. Dacai ansamblu vanturile dinspre est au o frecventa ridicata tot timpul anului, in timpul verii are loc, totusi, o diminuare generala, in medie cu 10% in Craiova.

Vanturile predominante sunt cele din sud-vest (Cosava - un vant rece si uscat, cu putere distructiva foarte mare si Austrul - un vant uscat, iarna fiind insotit de ger, iar vara de caldurainabusitoare si de seceta) si din est, specific iernii (Crivatul - vant rece si uscat, foarte violent).

- **Condiții geotehnice**

Teritoriul studiat se situeaza pe terasa (platforma) medie.

Nivelul si continutul chimic al apei din panza freatica, situata la adancime medie nu impun lucrari de asanare, drenare si fundatii speciale.

2.5. CIRCULATIA

- **Date generale**

Teritoriul administrativ al comunei Breasta se afla situat la intersectia meridianului de 23°-40° longitudine estica cu paralela de 44°-21° latitudine nordica, fapt care il plaseaza in partea centrala a judetului Dolj, invecinandu-se la Nord cu comuna Cotofenii din Dos, la Nord-Est cu comuna Isalnita, la Sud cu comuna Bucovat, la Est cu Municipiul Craiova si la Vest cu comunele Terpezita si Predesti.

Comuna Breasta este strabatuta de urmatoarele drumuri judetene: D.J. 606 Craiova-Predesti, D.J. 606A Cotofenii din Dos, D.J. 606B Breasta-Grecesti si de drumul comunal (D.C.) 80 Breasta-Plesoi. Acestea asigura legatura comunei cu localitatile din judet si cu Municipiul Craiova. Legaturile dintre satele comunei se realizeaza prin intermediul traseelor, drumurilor judetene si al drumurilor comunale. Drumul comunal, DC80, leaga satele Breasta, Rosieni, Faget si satul Plesoi de comuna Predesti. Transportul de calatori este asigurat pe caile de transport rutiere existente. Comuna se situeaza la circa 10 km distanta fata de Municipiul Craiova, aflandu-se in raza de influenta a acestuia.

- **Caile de comunicare – situația existentă**

Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe Drumul Județean DJ 606 în partea de Sud, iar în partea de Nord există un drum de acces.

În prezent, accesul pe cele 5 terenuri cu suprafața totală de 30.562,00 m² (Nr. Cad. 30277, Nr. Cad. 32573, Nr. Cad. 32574, Nr. Cad. 32857 și Nr. Cad. 32854) se face din Drumul Județean DJ606.

Drumul Județean DJ606 prezintă îmbracaminte asfaltică în stare de degradare, și este satisfăcătoare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal, etc.).

Drumul de acces nu prezintă îmbracaminte asfaltică, și nu este satisfăcătoare din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal, etc.).

În prezent, nu există un acces special amenajat pe terenurile ce au generat documentația P.U.Z.

- **Disfuncționalități**

Din analiza situației existente, reies următoarele:

- Zona cu potențial de dezvoltare în stare de degradare;
- Circulație carosabilă în stare de degradare
- Lipsa circulațiilor pietonale;
- Accese carosabile necorespunzătoare în zona studiată;
- Lipsa echipării edilitare;
- Lipsa spațiilor verzi;

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor din zona. Relaționari între funcțiuni**

Principalele funcțiuni – prezente în teritoriul studiat sunt:

- zona multifuncțională – Locuințe, instituții și servicii publice compatibile cu zona de locuit;
- zona teren neamenajat aferent circulațiilor;
- zona de comunicare rutieră;
- Zona multifuncțională – locuințe, instituții și servicii publice compatibile cu zona de locuit este prevăzută în planșa "Situație existentă", ce este formată dintr-o suprafață de 30.562,00 m².
- Zona teren neamenajat aferent circulațiilor reprezintă o suprafață de 2.470,92 m².
- Zona de comunicare rutieră este reprezentată de partea carosabilă a Drumului Județean DJ606 și a drumului de acces, ce reprezintă o suprafață totală de 1.773,12 m².

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit.

În zona studiată prin P.U.Z. nu există fond construit.

- **Aspecte calitative**

Din punct de vedere calitativ, terenurile cu suprafața totală de 20.002,00 m² ce au generat documentația P.U.Z. și terenurile ce sunt incluse în zona studiată cu suprafața totală de 10.560,00 m², se află într-o stare continuă de degradare, și se află în intravilan în zona multifuncțională – locuințe, instituții și servicii publice compatibile cu zona de locuit conform P.U.G. Breasta aprobat cu H.C.L. Nr. 462/2019.

- **Asigurarea cu servicii, spații verzi a zonei**

În zona studiată nu există servicii și spații verzi special amenajate, ce pot aduce facilități.

- **Riscuri naturale**

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA– SITUATIA EXISTENTA

• ALIMENTAREA CU APA

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, aceasta fiind prezenta pe Drumul Judetean DJ606 cat si pe terenurile ce au generat documentatia P.U.Z.

• CANALIZAREA

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona studiata alimentarea cu energie electrica se face de pe Drumul Judetean DJ606. De asemenea, zona studiata prin prezentul P.U.Z. este traversata pe directia Est-Vest de doua linii aeriene LEA de 110Kv.

• TELECOMUNICATII

Zona studiata dispune de rețele de telecomunicații amplasate pe stalpii de beton LEA amplasati pe Drumul Judetean DJ606.

Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Astfel, in zona sunt oferite servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X – DSL, videotelefonie, etc.).

• ALIMENTARE CU CALDURA

In zona, incalzirea se face in sistem centralizat cu propriile centrale termice.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona studiata nu exista alimentare cu gaze naturale.

• GOSPODARIE COMUNALA

Zona studiata prin prezenta documentatie de tip P.U.Z. nu este asigurata de serviciul de salubritate a Comunei Breasta.

• PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Analiza situatiei existente evidentiaza principalele disfunctionalitati:

- Accesibilitate redusa in interiorul zonei;
- Zona cu potential de dezvoltare in stare continua de degradare;
- Circulatie carosabila nereglementata;
- Lipsa echiparii edilitare;
- Lipsa spatiilor verzi;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Nu exista probleme de mediu, zona neavand factori de risc natural, iar valori de patrimoniu ce trebuie prezervate nu existain zona studiata prin prezenta documentatie de tip P.U.Z..

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Planul Urbanistic Zonal are ca principal obiectiv reorganizarea zonei luate in studiu in vederea dezvoltarii zonei:

- Parcelare terenuri;
- Zona mixta – locuinte colective, servicii si comert cu regim maxim de inaltime P+3+M - R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 15.00 m si R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 18.00 m ;
- Zona locuinte unifamiliale cu regim maxim de inaltime P+2 - R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA

SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 10.00 m si $R_{H\text{ MAX}}$. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 13.00 m.

- Reglementarea a doua strazi pentru a facilita accesul la loturile rezultate in urma parcelarii;
- Reglementarea indicilor urbanistici pentru zona de servicii si comert, cat si pentru zona de locuinte unifamiliale;
- Organizarea functionala a zonei;
- Echiparea tehnico-edilitara;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost facute studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 462/2019 al Comunei Breasta, amplasamentul este situat in zona multifunctionala – locuinte, institutii si servicii publice compatibile cu zona de locuit, cu indici urbanistici P.O.T. $_{MAX}$ = 40.00%, C.U.T. $_{MAX}$ = 1.60 si regim maxim de inaltime P+1/2+M.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata prin P.U.Z. se vor crea spatii verzi aferente circulatiilor cu rol de protectie impotriva zgomotului si a noxelor/praf.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației rutiere**

Organizarea circulației in zona studiata se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Accesul in zonase va face din Drumul Judetean DJ606 si Aleea de Acces 4 (Drum de acces).

Se impune astfel pentru zona studiata, reglementareaunei trame stradale alcatuita din Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2 si Aleea de Acces 3 pentru a facilita accesul pe cele 52 de loturi rezultate in urma parcelarii.

Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut în conformitate cu STAS-urile 10144/3,5,6 care stabilesc elemente geometrice ale strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile de strazi, precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Concomitent s-a tinut seama si de posibilitatile existente in teren, de dezafectarile necesare pentru realizarea profilelor, cautandu-se echilibrul intre necesar si disponibilitate.

In functie de importanta lor in reseaua stradala existenta, de categoria colectoarelor, s-au stabilit profilele transversale aferente, conform normativelor in vigoare.

Toate circulatiile ce se vor reglementa, se vor realiza in strictă conformitate cu Regulamentul General de Urbanism.

Astfel, in zona vor fi urmatoarele:

a) strada de categoria a II-a– drum judetean cu 2 benzi conform profil tip 1 pentru Drum Judetean DJ606 – Str. Constantin Argetoianu, avand retragerea pentru construire din ax de min. 22.50 m pe latura de Nord si de 20.00 m pe latura de Sud, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 20.00 m pe latura de Nord si la 17.00 m pe latura de Sud;

b) strada de categoria a III-a propusa pentru reglementare – strada colectoare cu 2 benzi conform profil tip 2 pentru Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3, avand retragerea pentru construire din ax de 7.00 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4.50 m;

c) strada de categoria a III-a propusa pentru reglementare – strada colectoare cu 2 benzi conform profil

tip 3 pentru Aleea de Acces 4, avand retragerea pentru construire din ax de 7.50 m, iar retragerea pentru imprejmuire (aliniament) la 4.50 m;

- **Transportul în comun**

In prezent, in zona studiata nu exista un traseu de transport in comun. Prin dezvoltarea zonei construite si cresterea tranzitului a populatiei din zona, probabil se va impune necesitatea infiintarii unor noi linii de transport in comun care sa preia populatia din zona spre principalele centre de interes.

Transportul in comun in zona, se va putea dezvolta si pe alte trasee odata cu modernizarea strazilor. Acest aspect este conceput a se realizeza tinand seama de:

- retea de transport existenta;
- trama stradala;
- fluxurile de calatori.

Solutia transportului in comun ce se va impune va avea in vedere capacitatea de transport oferita, protectia mediului si pretul de cost al exploatarei.

- **Parcaje și garaje**

In cazul zonei de locuinte unifamiliale si a zonei de servicii si comert se va avea in vedere realizarea unui numar de locuri de parcare conform R.G.U. H.G. 525/1996.

- **Intersecții**

In zona studiata prin P.U.Z. exista intersecții intre doua strazi.

Intersecțiile din zona studiata sunt:

- Intersecție intre strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces 1 si Aleea de Acces 2 si Aleea de Acces 3;
- Intersecție intre strazi de categoria a II-a si a III-2 – Drum Judetean DJ606 si Aleea de Acces 1;
- Intersecție intre strazi de categoria a III-a – Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 si Aleea de Acces 4;

Accesele propuse a se realiza pe terenurile ce au generat documentatia P.U.Z. se vor face din Aleea de Acces 2 si din Aleea de Acces 3 – strazi propuse prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z.

- **Semaforizări**

In zona nu se prevad semaforizari cu semnale luminoase, intersecțiile vor fi reglementate cu semne de circulatie STOP.

- **Organizarea circulației pietonale**

Strazile existente si preluate in vederea modernizarii sunt prevazute cu trotuare de latimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii și de posibilitățile de execuție având în vedere că zona nu este liberă de construcții.

Traversările pietonale la intersecțiile de străzi se vor amenaja în conformitate cu Normatiul C 239 - 94 la cerințe persoanelor cu dizabilitati.

- **Sistematizare verticală**

Diferentele de nivel din perimetrul zonei studiate, in cea mai mare parte a ei, sunt nesemnificative, astfel incat modernizarea străzilor existente, nu implică miscari importante de terasamente, iar declivitatile sunt mult sub cele maxime admisibile.

Sistematizarea verticala a zonei, necesita o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

• ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională prezentată în planșa "Reglementări urbanistice" propune reglementarea zonei astfel ca în zona studiată vor coexista și colabora:

- Zona locuințe unifamiliale cu regim maxim de înălțime P+2E – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 10.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 13.00 m;
- Zona mixta – locuințe colective, servicii și comerț cu regim maxim de înălțime P+3+M – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 15.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 18.00 m;
- Zonă spații verzi – vegetație aliniament cu rol de protecție – aferente circulațiilor carosabile;
- Zona de comunicație rutieră;

Planul Urbanistic Zonal face următoarele propuneri:

- Parcelarea suprafeței totale de 30.562,00 m² – 52 loturi;
- Stabilește regimul de aliniere al construcțiilor cât și retragerile față de limitele laterale;
- Stabilește regimul de înălțime maxim;
- Stabilește amplasamentele pentru construcții noi;
- Stabilește reglementarea unor străzi;
- Stabilește noi accese;
- Stabilește procentul de ocupare maxim și coeficientul de utilizare maxim al terenului, specific regimului de înălțime.

În cadrul prezentului P.U.Z. sunt prezente următoarele subzone funcționale având următoarele caracteristici:

- Zona locuințe unifamiliale cu regim maxim de înălțime P+2E – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 10.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 13.00 m

Zona locuințe unifamiliale cu regim maxim de înălțime P+2E – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 10.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 13.00 m și totalizează o suprafață reglementată de 19.699.52 m².

- U.T.R.-ZL- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 10.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 13.00 m

P.O.T._{max. admis} = 40.00%, C.U.T._{max. admis} = 1,20 și

regim de înălțime maxim P+2E – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 10.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 13.00 m

- Zona mixta – locuințe colective, servicii și comerț cu regim maxim de înălțime P+3+M – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 15.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 18.00 m

Zona mixta – locuințe colective, servicii și comerț cu regim maxim de înălțime P+3+M – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 15.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 18.00 m și totalizează o suprafață reglementată de 5.452,40 m².

- U.T.R.- ZM – LC-SC – ZONA MIXTA – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+3+M – R_H MAX. LA STREASINA/CORNISA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 15.00 m și R_H MAX. LA COAMA DE LA COTA SUPERIOARA A TERENULUI SISTEMATIZAT = 18.00 m

- **Zonaspatii verzi – vegetatie aliniament cu rol de protectie**

Zona spațiilor verzi este reprezentantă de zonele spațiilor verzi publice de folosință specializată având destinația vegetație de aliniament față de infrastructura tehnică, ce totalizează o suprafață totală de 1.451,26 m² (domeniu public).

- **Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente**

Zona de comunicare rutieră și amenajări aferente este reprezentată prin terenurile ocupate de traseele străzilor existente. La acestea se adaugă trotuarele, dimensionate în funcție de importanța străzii și de prevederile normativelor în vigoare.

Ponderele zonei circulațiilor carosabile, precum și a circulației pietonale este evidențiată în bilanțul teritorial existent și propus.

- **BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ PRIN DOC. P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA m ²	PROCENT %	SUPRAFATA m ²	PROCENT %
ZONA MULTIFUNCȚIONALĂ - LOCUINTE, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE COMPATIBILE CU ZONA DE LOCUIT	30.562,00	87.81	0,00	0,00
ZONA MIXTĂ - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+3+M	0,00	0.00	5.452,40	15.66
ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2	0,00	0.00	19.699,52	56.60
CIRCULAȚII ȘI ZONE AFERENTE	4.244,04	12.19	9.654,12	27.74
CIRCULAȚII CAROSABILE	1.773,12	5.09	6.537,21	18.78
CIRCULAȚII PIETONALE	0,00	0.00	1.665,65	4.79
TEREN NEAMENAJAT AFERENT CIRCULAȚIILOR	2.470,92	7.10	0,00	0.00
SPAȚII VERZI PUBLICE - VEGETAȚIE AFERENTĂ CIRCULAȚIEI CAROSABILE	0,00	0.00	1.451,26	4.17
TOTAL TERITORIUL STUDIAT PRIN P.U.Z.	34.806,04 m²	100 %	34.806,04 m²	100 %

- **INDICI URBANISTICI**

Principalii indici urbanistici maximi propuși pe zone funcționale sunt:

	<u>P.O.T. maxim</u>	<u>C.U.T. maxim</u>
Zona locuințe unifamiliale ZL	40.00%	1.20
Zona mixtă – locuințe colective, servicii și comerț ZM – LC-SC	35.00%	1.75

3.6. MASURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Accesul forțelor de intervenție la construcțiile ce se vor realiza în zona studiată prin P.U.Z. (pe cele 52 de loturi rezultate în urma parcelării) se va asigura din Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 – străzi de categoria a III-a cu lățime de 9.00 m conform profil tip 2, Aleea de Acces 4 – stradă de categoria a III-a cu lățime de 9.00 m conform profil tip 3, și prin intermediul Aleii de Acces 1 – stradă de categoria a III – a cu lățime de 9.00 m.

Datorită formei parcelelor și a străzilor propuse, accesul forțelor de intervenție în zona studiată prin PUZ, se asigura la cel puțin o față pentru viitoarele construcții propuse pe loturi de teren intermediare (cu vecinătăți private pe 3 laturi și cu 1 vecinătate la stradă) și la cel puțin 2 fațade pentru viitoarele construcții propuse pe loturi de colț (cu vecinătăți private pe 2 laturi și cu vecinătăți la străzi pe 2 laturi).

După aprobarea documentației de tip PUZ propuse, la faza de autorizare a fiecărei construcții, se va ține cont de clădirile deja existente în vecinătate, iar dacă se constată că imobilul propus, împreună cu clădirile vecine

fata de care nu respecta distantele minime de siguranta prevazute de Normativul P118/99 formeaza un compartiment de incendiu cu o suprafata mai mare decat suprafata maxima admisa prevazuta de aceeași reglementare tehnica, se vor lua masuri corespunzatoare in vederea limitarii propagarii incendiului la vecinatati.

In zona studiata prin P.U.Z., in prezent exista retea de alimentare cu apa. Dupa aprobarea documentatiei de tip P.U.Z. propuse, la extinderea rețelei stradale si a rețelei de alimentare cu apa se vor realiza obligatoriu hidranti de incendiu pe fiecare strada propusa prin P.U.Z. conform normativelor de proiectare in vigoare, astfel incat fortele de interventie sa aiba acces la sursele de apa de la hidranti in caz de incendiu.

Din punct de vedere al terenului, nu exista riscul aparitiei alunecarilor de teren.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• ALIMENTARE CU APĂ

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va extinde rețeaua de alimentare cu apa pe Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 si Aleea de Acces 4. Rețeaua de apa se va extinde din Drumul Judetean DJ606 – Str. Constantin Argetoianu.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS precum și din HG nr. 101/1997 art. 31 menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3,00 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.

• CANALIZARE

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se va face racordul la rețeaua de canalizare propusa pe Drumul Judetean DJ606 – Str. Constantin Argetoianu, Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 si Aleea de Acces 4. Rețeaua de canalizare se va extinde din cea mai apropiata zona.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981.1984 menționăm că :
- Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

• ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe terenul ce a generat documentatia P.U.Z. se propune devierea subterana a celor doua rețele aeriene LEA ce traverseaza terenul si se va extinde pe Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 si Aleea de Acces 4 .

In aceasta faza de proiectare se estimeaza un necesar de putere instalata de cca. 100 kW.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecție de :

- 24 m - pentru LEA între 1 și 110 KV
- 37 m - pentru LEA 110 KV
- 55 m - pentru LEA 220 KV

Distanțele față de rețelele tehnico-edilitare LES sunt precizate în Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 conform anexei 5b. Aceste distanțe sunt următoarele:

- distanța față de - rețelele de apă și canalizare	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	0,25 m
- termice, apă fierbinte	- pe orizontală	1,50 m
	- pe verticală	0,50 m
- drumuri	- pe orizontală	0,50 m
	- pe verticală	1,00 m
- gaze	- pe orizontală	0,60 m
	- pe verticală	0,25 m
- fundații de clădiri	- pe orizontală	0,60 m.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice ș.a.) se va consulta un proiectant de specialitate și se va aviza proiectul de către un distribuitor autorizat de energie electrică.

• TELECOMUNICAȚII

Pe terenurile ce au generat documentația P.U.Z. se va extinde rețeaua de telecomunicații existentă de pe Drumul Județean DJ606 – Str. Constantin Argetoianu pe Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 și Aleea de Acces 4.

Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

Se pot oferi astfel servicii de telefonie vocală clasice suplimentare, precum și servicii moderne (internet, transmisii de date de mare viteză, circuite, închiriate pe F.O., servicii X - DSL, videotelefonie, etc.).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Instalarea cablurilor telefonice în canalizație, săpătură sau aerian nu prezintă un pericol pentru sănătatea oamenilor și nici nu influențează în mod direct sau indirect protecția mediului ambiant.

• ALIMENTARE CU CALDURA

Viitoarele construcții ce se vor construi pe terenurile ce au generat documentația P.U.Z., vor avea instalate pompe de caldura, centrale termice sau sisteme de ventilație, panouri fotovoltaice, etc.

• ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe terenul ce a generat documentația P.U.Z. se va face racordul la rețeaua propusă Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3, Aleea de Acces 4, Drum Județean DJ606 – Str. Constantin Argetoianu. Rețeaua de gaze naturale se va extinde din cea mai apropiată zonă.

Secțiunea precum și traseul conductelor vor fi studiate într-o fază ulterioară de proiectare.

Condiții de protecție a echipării tehnico-edilitare :

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele :

- depozite carburanți și stații PECO 60 m

- instalații electrice de tip exterior cu tensiunea nominală de 110 Kv sau mai mare, inclusiv stațiile.	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 Kv, posturi de transformare.	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- depozite de gunoaie	80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul NTPEE 2008 și STAS 859/91.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 600 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar) :

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc	12 m
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc	15 m
- față de marginea drumurilor carosabile	8 m

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ NTPEE - 2008 și STAS 8591/1-91.

• GOSPODĂRIE COMUNALĂ

După definitivarea zonei studiate, colectarea, sortarea și evacuarea deșeurilor precum și transportarea acestora se va face după categoria deșeurilor conform legii în vigoare, de către serviciul de salubritate a Comunei Breasta.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului se vor realiza spații verzi publice – vegetație aliniament, de folosință față de infrastructura tehnică sau aferentă construcțiilor.

Trebuie menționat că zona studiată prin P.U.Z. și terenurile ce au generat doc. P.U.Z. nu dispun de valori de patrimoniu.

În zona studiată prin P.U.Z. nu sunt factori de risc natural.

În subzona din prezenta documentație P.U.Z. se va respecta Regulamentul General de Urbanism, art. 34, anexa 6 ce prevede următoarele valori minime de spații verzi astfel:

1) Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2-5% din suprafața totală a terenului.

2) Construcții de birouri

Pentru construcțiile cu destinația de birouri vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 10% din suprafața totală a terenului.

3) Locuințe

Pentru construcțiile cu destinația de locuințe vor fi prevăzute 2 m² spații verzi și plantate de locuitor.

Zona de servicii si comert va cuprinde constructii cu destinatia de de birouri, sedii firme, spatii comerciale, supermarket-uri, crese si gradinite pentru copii, sala de fitness, showroom.

In zona studiata prin P.U.Z., protectia apelor de suprafata sau subterane are ca obiect mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii efectelor negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale.

Regimul deșeurilor se va conforma obligatiunilor ce rezulta din prevederile Legii 265/2006. Deșeurile re folosibile se vor recicla, in masura posibilitatilor. Depozitarea se va face in interiorul unor spatii special amenajate sau platforme betonate cu separatoare de hidrocarburi. Se vor respecta conditiile de refacere a cadrului natural, prevazute in acordul si/sau autorizatia de mediu.

Nivelul calitativ al factorilor de mediu rezultat din implementarea Planului Urbanistic propus:

Pentru zona studiata prin PUZ se propune rezolvarea aspectelor legate de echiparea corespunzatoare a teritoriului avand ca destinatie zonificare functionala propusa.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare teritoriala si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Funcțiunile propuse nu sunt nocive pentru mediul inconjurator. Dupa implementarea PUZ, la faza de autorizatie de construire in functie de destinatia fiecarei constructii se vor lua avize si se vor realiza studii de specialitate astfel incat sa nu fie afectat mediul inconjurator si sanatatea populatiei.
- Se vor crea noi locuri de muncă (atat pe termen scurt cat si pe termen lung) in domeniul constructiilor si serviciilor.
- Emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va realiza in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z., a avizelor, a studiilor de specialitate etc;
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z. vor fi respinse pana la realizarea, avizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- Elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire se va realiza in baza studiilor si avizelor de specialitate.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- impact care are loc in timpul implementarii viitoarelor proiecte in functie de zonificarea functionala propusa;

- impact care are loc in timpul exploatarei proiectelor implementate.

Prima faza este limitata la perioada de executie si va exercita impact negativ asupra aerului in special prin emisii de pulberi cu continut variat si prin emisii de zgomot. Efectele au caracter temporar si actioneaza in special asupra personalului muncitor datorita expunerii mai indelungate.

Pentru perioada de exploatare efectele principale pe termen mediu si lung vor fi estimate si incadrate in limitele impuse conform normativelor in vigoare, pentru fiecare factor de mediu.

Neimplementarea Planului Urbanistic propus va conduce la o stagnare a dezvoltarii zonei studiate, relevand o serie de efecte negative:

- Nu se poate realiza extinderea activitatilor din zona conform cerintelor de piata actuale. Orice zona de locuinte are nevoie de zone de servicii si comert in proximitatea ei, de care sa poata beneficia locuitorii din zona;

- Nu se iau masuri care sa contribuie la dezvoltarea durabila a zonei;

Neimplemenetarea P.U.Z.-ului va mentine zona analizata in acelasi stadiu de amenajare ca si acum, fara strazi amenajate si reglementate, precum si fara zone de servicii si comert.

In contextul actual zona nu este un habitat pentru flora sau fauna protejata, pe amplasament neexistand vegetatie protejata.

In perioada de implementare a proiectului dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Impactul potential al realizarii lucrarilor de constructii dupa aprobarea prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.Z. este reprezentat in principal de perturbarea vecinatatilor in timpul executiei lucrarilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitatile de constructie

Activitatile de constructii aferente implementarii functiunilor propuse P.U.Z. care pot avea un impact potential asupra mediului, sunt urmatoarele:

- Constructia imobilelor cu functiunea de comert, servicii.
- Conexiunea cu reseaua de cai de comunicatii existente.
- Depozitarea si transportul materialelor de constructii, inclusiv pamant, deseuri.
- Generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construire.
- Riscuri de accidente: deversari accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimtit in timpul executarii lucrarilor de constructie, a transportului materialelor de constructii si a deșeurilor. Impactul va fi resimtit temporar în zona studiata, fiind insotit de posibile intreruperi ale traficului rutier in zona, respectiv de o serie de riscuri privind siguranta publica.

Pentru prevenirea/ limitarea/ diminuarea eventualelor consecințe fiecare proprietar privat va intocmi la faza D.T.A.C. Planul de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.

- Extinderea impactului

Impact redus in zonele de lucru-se va manifesta local, pe perioada realizarii lucrarilor de constructii aferente obiectivelor de investitie conform prevederilor P.U.Z.

- Marimea și complexitatea impactului

Impact redus- se va manifesta local, pe timpul realizarii lucrarilor de constructii.

- Durata, frecventa si reversibilitatea impactului

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fara efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil- efectele vor inceta la terminarea lucrarilor de constructii pe amplasament.

- Protectia calitatii apelor

1) Surse potientiale de poluare a apelor:

a) In perioada executarii lucrarilor de constructii:

-manipularea deficitara si punerea în opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc)

- pierderi accidentale de combustibili si uleiuri de la utilaje;

b) In perioada de functionare:

- Deversari accidentale, necontrolate, de poluanți in apa- ex: ape pluviale impurificate cu produse petroliere.

- Colectarea necorespunzatoare a apelor pluviale impurificate cu hidrocarburi de pe platformele aferente caili de accessi a parcarilor supraterane.

- Emisiile de gaze provenite din trafic- contribuie la cresterea aciditatii atmosferei cu efecte directe si/ sau indirecte asupra calitatii apei.

- Gestionarea deficitara a deșeurilor, fara platforme special amenajate, dotate cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi;

2) Masuri:

a) In perioada executarii lucrarilor de constructii:

La faza de autorizatie de construire, in cadrul organizarii de santier, se vor adopta masuri specifice pentru prevenirea impactului potential asupra calitatii apelor de suprafata si subterane:

- Depozitarea temporara a materialelor utilizate in constructii in incinta amplasamentului, in spatiile special amenajate in cadrul organizarii de santier.
- Manipularea si punerea în opera a materialelor de constructii (beton, bitum, agregate etc) se face cu utilaje specifice cu respectarea tehnologiei de executie. In mare parte materialele de constructii sunt aprovizionate ritmic, la momentul punerii in opera. In situatia crearii de decalaje ale fazelor de construire se pot crea stocuri pe amplasament de scurta durata prin depozitarea pe o platforma balastata;
- Manipularea deseurilor rezultate din constructii astfel incat sa se evite dizolvarea si antrenarea lor de catre apele din precipitatii.
- Lucrarile de reparatii si intretinere a utilajelor din santier se vor realiza in ateliere/service-uri specializate.
- Pentru evitarea pierderilor accidentale de produse petroliere provenite de la utilajele si mijloacele auto, care deservesc lucrarile de construire, se are in vedere asigurarea verificarii tehnice a acestora conform prevederilor legale; stationarea utilajelor si a mijloacelor auto se va face numai in incinta amplasamentului proiectului, pe suprafata impermeabilizata;
- Se va proceda la imprejmuirea organizarii de santier.
- Se vor utiliza de catre muncitori toaletele ecologice vidanjabile periodic de catre societati specializate.
- Nu se vor organiza depozite de combustibili in incinta santierului.
- Se interzice spalarea mijloacelor de transport, utilajelor si echipamentelor utilizate in incinta santierului.
- Nu se vor evacua ape uzate necurate in apele de suprafata sau subterane, nu se vor manipula sau depozita deseuri, reziduri sau substante chimice, fara asigurarea conditiilor de evitare a poluarii directe sau indirecte a apelor de suprafata sau subterane.
- Tehnologia de executie a lucrarilor de realizare a proiectului si lucrarile adiacente acestuia nu va influenta calitatea apelor de suprafata si subterane.
- Amenajarea traseelor din incinta, astfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.
- Aplicarea, in caz de necesitate atuturilor masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale cu respectarea prevederilor legislatiei în vigoare.

In conditiile adoptarii in timpul executarii lucrarilor de constructii a masurilor de prevenire/ reducere a impactului potential nominalizate mai sus, se apreciaza ca nu se va produce poluarea apelor de suprafata si subterane.

Impactul indirect susceptibil va fi redus si se va manifesta in perioada de executare a lucrarilor de constructii numai in cazul producerii unor poluari accidentale.

b) In etapa de functionare:

Sursele de ape uzate vor fi reprezentate in principal de consumul igienico-sanitar si de consumul tehnologic (birouri, spatii comerciale, bai, bucatarii, zone de lucru, locuinte unifamiliale, , etc).

Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reseaua canalizare existenta / propusa sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de canalizare.

Apele uzate provenite de la activitatile de birouri, spatii comerciale, bai, bucatarii, etc. se vor evacua in reseaua de canalizare existenta / propusa sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe suprafata betonata aferenta cailor de circulatie pentru autovehicule si parcarii supraterrane vor fi dirijate catre un separator de hidrocarburi si apoi evacuate catre reseaua de ape pluviale, sau in bazine etanse vidanjabile acolo unde nu exista retea de ape pluviale. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de catre o firma de profil – specializata.

Apele pluviale colectate de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi si burlane si vor fi directionate catre incinta terenului sau catre canalizare / bazinul etans vidanjabil.

Platformele de gunoi unde se depoziteaza deseuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevazute cu sifon de pardoseala si separator de hidrocarburi.

Se vor lua masuri de prevenire a accidentelor ce pot provoca poluarea apei de suprafata pe toata durata investitiei.

Conditii de amplasare si dimensionarea tehnologica a instalatiilor de preepurare pentru apele pluviale se vor prezenta la faza de proiect tehnic (D.T.A.C.).

Masurile prevazute pentru prevenirea poluarii apelor in perioada de functionare sunt urmatoarele:

- Asigurarea functionarii instalatiilor de canalizare pentru apele uzate si apele pluviale la parametri proiectati.

- Asigurarea functionarii instalatiilor de preepurare a apelor pluviale- separatoare de hidrocarburi- si a apelor uzate tehnologice- separatoare de grasimi- la parametri tehnici proiectati.

- Aplicarea in caz de necesitate a masurilor de prevenire si combatere a poluarii accidentale conform prevederilor legislatiei in vigoare.

- **Protectia calitatii aerului**

Sursele existente de poluare a aerului in zona aferenta proiectului de plan sunt generate de :

- Traficul autovehiculelor pe Drumul Judetean DJ606 – Str. Constantin Argetoianu, Aleea de Acces 1, Aleea de Acces 2, Aleea de Acces 3 si Aleea de Acces 4.
- Executarea lucrarilor de constructii pentru functiunile propuse a se realiza conform P.U.Z..
- Intensificarea traficului rutier din zona.

1)In perioada de construire:

a) Surse de poluare a aerului in perioada de constructie

In perioada de constructie a obiectivelor de investitie conform P.U.Z., activitatile din santier pot avea un impact asupra calitatii aerului din zonele de lucru si din zonele adiacente acestora.

Executia lucrarilor de constructii constituie, pe de o parte, o sursa de emisii de pulberi sedimentabile si in suspensie, iar pe de alta parte surse de emisii a poluantilor specifici arderii combustibililor (motorinei) in motoarele utilajelor necesare efectuării lucrarilor si ale mijloacelor de transport folosite.

Emisiile de pulberi din timpul executiei lucrarilor sunt asociate lucrarilor de constructii : lucrari de excavare, de vehiculare si punere in opera a pamantului si a materialelor de constructie, de nivelare si taluzare, precum si a altor lucrari specifice desfasurate in perimetrul de lucru.

Degajarile de pulberi (praf) in atmosfera pot varia substantial de la o zi la alta, depinzand de nivelul activitatii, de specificul operatiilor efectuate si de conditiile meteorologice.

Natura temporara a lucrarilor de constructii, specificul diferitelor faze de executie, amplexarea lucrarilor diferentiaza net emisiile specifice acestor lucrari de alte surse neregulate de pulberi, atat in ceea ce priveste estimarea, cat si controlul emisiilor.

Poluarea specifica activitatii utilajelor se apreciaza dupa consumul de carburanti (substante poluante NO_x, CO, COVNM, particule materiale din arderea carburantilor, etc) si de aria pe care se desfasoara aceste activitati (substante poluante-particule materiale in suspensie si sedimentabile).

- **Arderea carburantilor (motorina) in motoarele utilajelor de constructie si vehiculelor grele de transport**

Surse de poluare mobile

- Circulatia mijloacelor auto ce vor asigura aprovizionarea cu materiale de constructii, preluarea si transportul deseurilor de pe amplasament, efectuarea lucrarilor in perimetrul organizarii de santier.

- Functionarea utilajelor pentru realizarea lucrarilor de constructii; manevrarea echipamentelor / instalatiilor.

Cantitatile de poluanti emise in atmosfera de utilaje depind, in principal, de urmatoorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;

- puterea motorului- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- varsta motorului/utilajului;
- dotarea autovehiculelor cu dispozitive pentru reducerea poluarii.

Emisiile de poluanti scad cu cat performantele motorului sunt mai avansate, tendinta actuala fiind fabricarea de motoare cu consumuri cat mai mici pe unitatea de putere si cu un control cat mai restrictiv al emisiilor.

- **Execuția lucrărilor de construcții**

Surse de poluare nedirijate- difuze

- Lucrările de pregătire ale platformelor pe care se vor monta echipamentele/ utilajele necesare executării lucrărilor de construcții.

- Executarea lucrărilor de construcții aferente obiectivelor de investiție, decaparea și depozitarea pământului, execuția sistemului rutier în incintă și în afara acesteia, a rețelilor de alimentare cu apă și de canalizare, vehicularea materialelor în momentul punerii în opera, etc.

- Manevrarea deșeurilor rezultate din construcții.

b) Măsuri pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer în perioada de construire:

- Delimitarea arealului de realizare a lucrărilor de construcții.

- Folosirea de utilaje moderne dotate cu motoare ale căror emisii să respecte prevederile standardelor și normativelor în vigoare.

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul deșeurilor rezultate din construcții.

- Verificarea vehiculelor care transportă materiale /deșuri, pentru a nu răspândi materiale în afara arealului de lucru. Utilajele care vor transporta molozul vor fi acoperite cu prelată.

- Diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule.

- Stabilirea unui timp cât mai scurt de stocare temporară pe amplasament a deșeurilor din construcții la locul de producere pentru a împiedica antrenarea lor de către vânt, și, implicit, poluarea aerului din zonă.

- Realizarea lucrărilor de transport a deșeurilor în perioade fără curenți importanți de aer și aplicarea unor măsuri suplimentare de minimizare a emisiilor: ex.stropirea căilor rutiere, acoperirea cu prelate a mijloacelor de transport, etc.

- Soluțiile și tipurile de lucrări vor respecta standardele și normativele în vigoare pentru asigurarea exigențelor privind calitatea lucrărilor efectuate.

- Utilizarea apei sau a soluțiilor speciale care măresc eficiența apei în fixarea prafului la stropirea căilor de acces în șantier și de descărcare a deșeurilor.

- Protejarea solului decopertat în timpul realizării lucrărilor de construcții, depozitat temporar în incinta amplasamentului, pentru evitarea antrenării particulelor de praf în aer, prin acoperire cu prelată și stropirea zilnică a acestuia.

- Curățarea roților vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice.

- Oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate.

Având în vedere măsurile de prevenire/ reducere a poluării prevăzute a se adopta, se apreciază că impactul direct asupra aerului va fi redus și va avea un caracter reversibil.

2) În etapa de funcționare:

a) Surse de poluare a aerului în perioada de funcționare:

- *Surse mobile:*
- Circulația autovehiculelor în zonă.
- Manevrele de circulație ale autovehiculelor în incinta parcarilor pe terenuri private.
- Traficul rutier stradal – trama stradală.

- *Surse fixe:*
- Arderea combustibilului- gazul metan folosit la incalzirea spatiilor prin centrale termice;

b) Masuri pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de poluanți în aer in perioada de functionare:

- Reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor.
- Reducerea vitezei de circulație a vehiculelor in incinta parcarilor pe terenuri private .
- In cazul in care in perioada de functionare vor exista surse care sa disperseze poluanti in atmosfera, constructiile vor fi dotate cu instalatiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.
- In ceea ce priveste sistemele de ventilatie, se recomanda dotarea obiectivului cu aparate de aer conditionat de ultima generatie ce utilizeaza ca agent de racire freonul ecologic.

• Protectia calitatii solului, subsolului si a apelor subterane

Implementarea functiunilor conform P.U.Z. va avea un impact redus asupra solului si apelor subterane in conditiile respectarii tehnologiilor de construcții-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv a adoptarii masurilor tehnice si operationale stabilite pentru exploatarea functiunilor noi propuse a se realiza pe amplasament.

- **1) In perioada executarii lucrarilor de constructii:**

a) Surse potientiale de poluare a solului

- Executarea lucrarilor de excavare in vederea executiei lucrarilor de constructii pe amplasament.
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor rezultate din construcții și a deșeurilor menajere.
- Ocuparea temporară a solului cu deșeuri din construcții și cu materiale de construcții.
- Scurgeri accidentale de carburanți/ uleiuri de la utilajele folosite, ca urmare a funcționării necorespunzătoare ale acestora.

b) Masuri prevazute pentru prevenirea/reducerea poluarii solului, subsolului si a apelor subterane:

- Se va prevedea, pentru perioada aferenta executarii lucrarilor de constructii, in cadrul organizarii de santier si in frontul de lucru, luarea de masuri operationale pentru prevenirea/ reducerea impactului potențial asupra calitatii solului, subsolului si a apelor subterane.
- Verificarea zilnica a starii tehnice a utilajelor si echipamentelor.
- Alimentarea cu carburanti a utilajelor si schimbarea uleiului la utilaje se va realiza in stațiile de distribuție carburanți autorizate/ service-uri auto, existente in zona. Nu se vor realiza depozite de carburanti si lubrifianti pe amplasamentul studiat.
- Colectarea selectiva si depozitarea temporara a deseurilor generate pe amplasament in interiorul perimetrului de lucru, in zonele special amenajate in cadrul santierului, pe platforme balastate si impermeabilizate.
- Materialele de constructii vor fi depozitate pe platforme balastate si impermeabilizate.
- Apele menajere de la toaletele ecologice vor fi vidanjate periodic pe durata executiei constructiilor de catre o firma autorizata in acest domeniu de activitate.
- In cazul pierderilor accidentale de ulei sau combustibil de la utilajele ce deservesc la realizarea constructiei propuse se vor folosi materiale absorbante.
- Dupa finalizarea lucrărilor, terenurile ocupate temporar vor fi readuse la starea lor inițială prin replantarea și reconstruirea solului afectat.

In condițiile in care se vor respecta tehnologiile de constructii-montaj conform reglementarilor tehnice in vigoare, respectiv se vor lua masuri eficiente de prevenire a poluarii accidentale in functionarea activitatilor ce

se vor desfășura pe amplasament, impactul asupra calitatii solului, subsolului și apelor subterane va fi redus și se va manifesta local, pe durata realizării lucrărilor de construcții.

- **2) In perioada de functionare**

Surse potențiale de poluare a solului

- Traficul auto intern; scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți, uleiuri), provenite de la autovehicule.
- Evacuarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale colectate de pe amplasament.
- Gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament.

Spatiile de parcare vor fi dotate cu materiale absorbante pentru colectarea în sistem uscat a eventualelor scurgeri accidentale de produse petroliere (carburanți și lubrifianți).

Măsuri prevăzute pentru prevenirea poluării solului și a apelor subterane

- Gestionarea deșeurilor generate pe amplasament cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Colectarea imediată, în sistem uscat, a scurgerilor accidentale de carburanți prin utilizarea de materiale absorbante cu eficiență ridicată. Deșeurile rezultate din colectarea scurgerilor accidentale se vor depozita în recipiente specializate, amplasate pe platforma din incintă – se vor gestiona ca deșeuri periculoase.
- Protecția solului și a subsolului se va realiza prin realizarea de platforme betonate pentru evitarea dispersării în sol a substanelor poluante. Se vor betona parțial unele suprafețe ale incintei și se vor amenaja căile auto de acces. Pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor utiliza containere etanșe, amplasate într-o zonă special amenajată – platforma betonată și împrejmuțată.
- Apele provenite de pe suprafața platformei parcarilor vor fi captate de către o rețea de rigole și vor fi evacuate la canalizare sau în bazine etanșe vidanșabile după ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi. Namolul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi evacuat de către o firmă de profil – specializată.
- Apele provenite de pe platforma de gunoi vor fi preluate de sifonul de pardoseală și conduse prin rețeaua interioară către canalizare sau către bazinul etans vidanșabil. Platformele de gunoi unde se depozitează deșeuri care pot polua apa sau solul, vor fi prevăzute cu sifon de pardoseală și separator de hidrocarburi.

În condițiile în care respectarea măsurilor de prevenire/ reducere a poluării prezentate, impactul asupra calitatii solului, subsolului și apelor subterane în perioada de funcționare a obiectivelor ca urmare a implementării P.U.Z. în zona studiată, va fi nesemnificativ.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Se propune adoptarea unor măsuri de reducere a nivelului de zgomot în interiorul zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare prin:

- Izolarea fațadelor și a acoperișurilor viitoarelor clădiri propuse a se realiza pe amplasament.
- Pentru a se asigura rezultate bune privind protecția fonică se vor avea în vedere prevederile Standardului ISO 12354 „*Transmiterea zgomotului prin fațadele clădirilor*”.
- Instalarea de ferestre cu sticlă izolată fonic.
- Limitarea vitezei de circulație a autovehiculelor în interiorul amplasamentului aferent P.U.Z.

- **1) In perioada executarii lucrarilor de constructii**

- a) Surse generatoare de zgomot:**

- Funcționarea utilajelor pentru realizarea lucrărilor de construcții; manevrarea echipamentelor și utilajelor specific.

-Circulația mijloacelor auto ce asigură aprovizionarea cu materiale de construcții, preluarea și transportul deșeurilor de pe amplasament, efectuarea lucrărilor în perimetrul organizării de șantier.

Pentru a preveni/ reduce producerea poluării fonice, toate utilajele generatoare de zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare bună de funcționare.

Fata de împrejurimi, impactul zgomotului și al vibrațiilor va fi moderat advers și nu va afecta în mod negativ semnificativ vecinătățile directe din zonă.

- Zgomotul produs de traficul rutier

Referitor la traficul rutier, pot fi luate în considerare diferite aspecte ale zgomotului:

- Zgomotul continuu al traficului aglomerat și zgomotul mediu sau zgomotul de fundal la care populația este expusă de multe ori timp îndelungat.

- Traficul congestionat marcat de porniri și opriri repetate unde sunt mai importante accelerarea vehiculelor și zgomotele izolate (ex. zgomotul produs de vehiculele grele la trecerea peste denivelari).

Efectele surselor de zgomot și vibrații se suprapun peste zgomotul existent în zona generat în principal de traficul rutier- trasa strădală.

Perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor se poate manifesta prin:

- Zgomotul cauzat de utilaje și de traficul greu, activitățile de construcții în general. Zgomotul poate afecta vecinătățile imediate și cele adiacente căilor de rulare pentru utilajele și autovehiculele de transport a materialelor de construcții și a deșeurilor. Proiectul de plan prevede aplicarea de măsuri specifice tehnice, organizatorice și operationale pentru prevenirea/ reducerea zgomotului din șantier.

- Vibrațiile cauzate de efectuarea lucrărilor de construcții, traficul greu și manipularea materialelor grele. Vibrațiile pot fi resimțite de clădirile din imediata vecinătate și de pe traseul de acces la șantier.

- Praful generat (pulberi sedimentabile și în suspensie) de activitățile de construcții.

- Pentru prevenirea/ reducerea emisiilor de pulberi, proiectul de plan prevede adoptarea de măsuri specifice, cum ar fi: transportul materialelor pulverulente și al deșeurilor din construcții cu autovehicule prevăzute cu prelată, stropirea permanentă a frontului de lucru, amplasarea în incinta șantierului a unor bariere eficiente pentru reținerea prafului, temporizarea activităților generatoare de praf în funcție de condițiile meteorologice, etc.

- Deșeurile din construcții pot constitui o sursă potențială de poluare a solului, aerului și a vecinătăților (ex. deșuri antrenate de vânt). Gestionarea deșeurilor în cadrul organizării de șantier se va realiza cu respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor. Deșeurile generate se vor colecta selectiv, se vor depozita temporar în containere specializate și se vor preda către operatori autorizați pentru colectarea și transportul în vederea valorificării/eliminării finale.

- Scurgerile de substanțe periculoase (carburanți, lubrifianți), cum ar fi: produse petroliere, uleiuri, etc. Se vor colecta în sistem uscat.

- Traficul greu - Lucrările de construcții implică un trafic greu semnificativ și funcționarea de utilaje grele: utilaje pentru construcții, pentru forare, excavare, încărcare și transport.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții se vor lua măsuri pentru atenuarea zgomotelor și vibrațiilor produse, urmărindu-se ca nivelul de zgomot înregistrat să se încadreze în limitele prevăzute de normativele în vigoare.

b) Măsurile prevăzute de proiectul de plan ce se vor adopta în timpul realizării lucrărilor de construcții:

- Respectarea programului de lucru stabilit de constructor, cu informarea, respectiv cu luarea în considerare a propunerilor/ observațiilor formulate de publicul interesat.

- Folosirea de utilaje care să nu conducă în funcționare la depășirea nivelului de zgomot și vibrații admis de normativele în vigoare.

- Stabilirea și controlul respectării limitelor de viteză și tonajului pentru camioanele care traversează zonele rezidențiale.

- Efectuarea de măsurători de control al nivelului de zgomot rutier în vederea adoptării măsurilor de corecție a poluării fonice excesive.
- Localizarea denivelărilor pentru reducerea vitezei în zonele construite și care fac să crească poluarea sonoră, mai ales dacă pe drum circulă vehicule mari. Se va avea în vedere relația reciprocă dintre geometria drumului, a structurilor din zona înconjurătoare și cea a teritoriului din zona studiată.
- Organizarea traficului de șantier în vederea limitării frecvenței de traversare a zonelor rezidențiale.
- Aplicarea celor mai bune tehnici disponibile și a celor mai bune practici de management pentru a minimiza, la sursă, zgomotul și vibrațiile generate de activitățile de construcții, oriunde acest lucru va fi posibil.
- Monitorizarea eficacității măsurilor de atenuare a impactului ținând seama de limitele impuse prin reglementările în vigoare.

Prin aplicarea măsurilor prevăzute a fi adoptate vibrațiile generate în perioada desfășurării activităților de construcții nu vor determina:

- Producerea de daune estetice și/ sau structurale clădirilor din vecinătatea amplasamentului studiat prin P.U.Z.
- Afectarea funcționării instalațiilor și echipamentelor sensibile la vibrații.
- Disconfortul semnificativ al populației rezidente din vecinătatea amplasamentului zonei studiate prin P.U.Z.

Impactul direct al zgomotului și vibrațiilor va fi redus și se va manifesta temporar, pe perioada de execuție a proiectului de construcții.

Impactul va fi reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții în zona studiată prin P.U.Z.

- **2) În perioada de funcționare**

a) Surse generatoare de zgomot:

- Circulația autovehiculelor în interiorul amplasamentului.
- Traficul auto în zonă- trasa stradală.
- Funcționarea instalațiilor de ventilație și climatizare aferente imobilelor ce se vor construi.

b) Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea zgomotului:

- Interzicerea în zonă a circulației unor categorii de vehicule în intervalele orare în care se înregistrează un nivel al indicatorilor de zgomot peste limitele admise.

- **Probleme climatice**

Încălzirea globală implică, în prezent, două probleme majore pentru omenire: pe de o parte necesitatea reducerii drastice a emisiilor de gaze cu efect de seră în vederea stabilizării nivelului concentrației acestor gaze în atmosferă care să împiedice influența antropică asupra sistemului climatic și a da posibilitatea ecosistemelor naturale să se adapteze în mod natural, iar pe de altă parte necesitatea adaptării la efectele schimbărilor climatice, având în vedere că aceste efecte sunt deja vizibile și inevitabile datorită inerției sistemului climatic, indiferent de rezultatul acțiunilor de reducere a emisiilor.

În pofida tuturor eforturilor globale de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră, temperatura medie globală va continua să crească în perioada următoare, fiind necesare măsuri cât mai urgente de adaptare la efectele schimbărilor climatice.

a) Surse ce pot contribui la schimbarea climatică:

- Principala sursă ce contribuie la schimbarea climatică este producerea emisiilor de gaze cu efect de seră, de la vehicule, construcțiile existente și viitoare din zona studiată prin PUZ, din sectorul de servicii, rezidențial și public;
- Poluarea factorilor de mediu : aer, apă și sol atât în perioada de construire, cât și în perioada de funcționare a construcțiilor din zona studiată prin PUZ

b) Măsuri privind combaterea schimbării climatice:

Masuri de adaptare la folosințele de apă (utilizatori):

- Utilizarea mai eficientă și conservarea apei prin reabilitarea instalațiilor de transport și distribuție și prin modificări tehnologice (promovarea tehnologiilor cu consum redus de apă, etc.);
- Modificări în stilul de viață al oamenilor (reducerea cerințelor de apă, utilizarea pentru anumite activități a apei recirculate, etc.);
- Proiectarea și implementarea unor soluții pentru colectarea și utilizarea apei din precipitații;
- Creșterea gradului de recirculare a apei; elaborarea și implementarea unor sisteme de prețuri și tarife pentru apă în funcție de folosință, de sezon și de resursa disponibilă;

Masuri de adaptare ale infrastructurii, construcțiilor și planificării urbane:

- Promovarea unor sisteme de prevenire și intervenție rapidă eficientă în cazul apariției fenomenelor meteorologice extreme;
- Redimensionarea sistemului de canalizare pentru a putea prelua surplusul de apă provenit din ploile intense căzute în intravilan sau realizării unei rețele separate pentru colectarea apelor pluviale;
- Dezvoltarea unor pavaje adecvate, care să asigure infiltrarea apei pluviale la nivelul trotuarelor, platformelor pietonale, pentru parcare și pentru depozitare;
- Minimizarea riscului provocat de perioadele de căldură excesivă, prin sporirea suprafețelor spațiilor verzi și asigurarea apei pentru spațiile verzi;
- Dezvoltarea standardelor de construcție pentru clădiri verzi, care să asigure stocarea și circulația apei pluviale, economisirea apei prin instalații eficiente și dezvoltarea spațiilor verzi la nivelul teraselor;
- Dezvoltarea standardelor și soluțiilor constructive pentru îmbunătățirea performanțelor de izolare termică a construcțiilor, în vederea eficientizării consumului de energie;
- Implementarea conceptelor moderne de arhitectură pentru realizarea construcțiilor cu potențial maxim de utilizare a surselor de energie regenerabilă;
- Promovarea de materiale și soluții constructive adecvate potențialelor efecte ale schimbărilor climatice;
- Extinderea aplicării tehnologiilor și practicilor de utilizare a surselor de energie regenerabilă pentru asigurarea utilităților necesare;
- Promovarea unor programe de formare profesională și conștientizare publică necesare aplicării măsurilor de adaptare identificate și a unor programe de formare profesională pentru arhitecți pe tema asigurării rezilienței clădirilor la efectele schimbărilor climatice.

Masuri de adaptare ale transporturilor:

- Revizuirea reglementărilor privind infrastructura, cum ar fi: drenarea apelor pluviale, terasamente, și drumuri;
- Asigurarea colectării adecvate a apelor pluviale din rețeaua stradală;
- Asigurarea protecției rețelei căilor de comunicație pentru a rezista condițiilor meteorologice extreme. În construcția drumurilor, trebuie asigurate suficiente poduri, rigole și canale în cazul precipitațiilor intense și a inundațiilor;
- Înlocuirea cablurilor de suprafață cu cabluri subterane; construirea, în rețeaua de drumuri și cale ferată, a unui număr adițional de facilități pentru a asigura tranzitul animalelor sălbatice (poduri verzi, pasaje);
- Promovarea unor tehnologii noi de îmbrăcăminte stradale (beton asfaltic sau beton de ciment) și de execuție a stratului de rulare, pe bază de mixturi asfaltice realizate cu bitum modificat pentru preîntâmpinarea deformațiilor permanente (datorate creșterii temperaturii) și asigurarea rezistenței la fisurare (datorată scăderii temperaturii);
- Incurajarea transporturilor alternative cu impact cât mai redus asupra mediului; îmbunătățirea căilor de rulare și fluidizarea traficului cu efecte de reducere a consumurilor de combustibil și implicit de emisii de gaze cu efect de seră;
- Limitarea masei mijloacelor de transport de mărfuri pe anumite tronsoane cu expunere ridicată a populației;

Masuri de adaptare a energiei:

-Creșterea investițiilor în utilizarea surselor de energie regenerabilă, prin care să se utilizeze potențialul economic și tehnic pe care zona studiată prin PUZ îl deține;

-Creșterea investițiilor în înlocuirea și modernizarea liniilor de transport și distribuție a energiei electrice, având în vedere vechimea mare a acestora, inclusiv prin creșterea capacității de distribuție pentru acoperirea necesarului de răcire;

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Județean	Local	suprafata	lungime
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
GOSPODARIRE COMUNALA					
CAI DE COMUNICATIE					
Realizare strazi cat. a III-a			X	4.939,14 m ²	538.54 ml
INFRASTRUCTURA MAJORA					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice					
Salvarea, protejarea si punerea in valoare a parcurilor si rezervatiilor naturale, a monumentelor naturii					
Sisteme de protectie a mediului					
Apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala					

• IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

○ Terenuri proprietate publica

Domeniul public prezent în zona studiată include terenurile ocupate de circulațiile carosabile, pietonale și vegetația aferentă.

○ Terenuri proprietate privată a primăriei

Nu există terenuri proprietate privată a Comunei Breastain zona studiată.

○ Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

Terenurile prezentate în planșa cu tipurile de proprietate marcate cu galben sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

• DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI

Reglementarea circulației carosabile și pietonale din zona studiată prin P.U.Z. necesită transferul unor terenuri cu suprafața de $S = 4.939,14 \text{ m}^2$ aflate în proprietate privată în domeniul proprietății publice, pentru

realizarea unor noi circulatii carosabile si pietonale pe o lungime de aproximativ 538.54 ml.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cădea in sarcina autoritatii publice locale.

Organizarea reglementată în acest P.U.Z. se adaptează tramei stradale existente, a utilităților existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau în racordarea la utilități pe propriile terenuri.

Costurile ce vor cădea în sarcina autorității publice locale sunt de a crea rețelele tehnico edilitare pe domeniul public si reabilitarea circulatiilor in zona.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul propus prin actuala documentatie de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza in acord cu tendintele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept asemanator dezvoltarilor in zona.

Tinandu-se cont de evolutia zonei confirmata prin modificarile aduse P.U.G.-ului, propunerea de dezvoltare este intocmita astfel incat sa aduca un plus de valoare intregii zone.

Din aceasta perspectiva se propune revitalizarea zonei existente prin parcelarea si propunerea unei trame stradale coerente ce da posibilitatea accesului la toate loturile rezultate in urma parcelarii (52 de loturi). De asemenea, dezvoltarea acestei zone va avea consecinte pozitive din punct de vedere economic, functional si social.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde și Regulamentul de Urbanism odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie.

Dupa aprobare, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizaiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica;
- declansarea procedurilor legale pentru realizarea de investiii ce implica exproprii pentru cauza de utilitate publica;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. si ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice locale. Dupa avizarea de catre toți factorii interesați locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de catre toti factorii interesati locali, Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat de care Consiliul Local al Comunei Breasta/Consiliul Judetean Dolj.

Planul Urbanistic Zonal are termen de valabilitate 10 ani incepand cu data aprobarii.

Intocmit,
master urb. Constantin Ana-Maria